Die freihändige Veräußerung von hypothekenbelastetem Grundstückszubehör durch den Konkursverwalter

---

Auszug
aus einer Schrift zur Erlangung
der juristischen Doktorwürde bei
der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität
zu Breslau

vorgelegt von
Ernst Preußner
Referendar in Glogau

Breslau 1925.
Buchdruckerei „Merkur" (E. Wurst), Breslau 1, Schmiedebrücke 33.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Professor Dr. Manigk.

Der Konkursverwalter tritt dem absonderungsberechtigten Hypothekengläubiger gegenüber in die Rechtsstellung des Eigentümers ein. Ohne Bedeutung ist es hierbei, zu der bekannten Streitfrage, welche Rechtsstellung der Konkursverwalter in dem Konkursverfahren hat, Stellung zu nehmen, da durch die Konkurseröffnung die Rechte der Hypothekengläubiger keine Veränderung erfahren, sondern nach § 4 K. O. außerhalb des Verfahrens geltend zu machen sind. Für die Befreiung des nach § 1120 B. G. B. für die Hypothek haftenden Zubehörs kommen zunächst die §§ 1121 ff. B. G. B. in Frage, wonach der Eigentümer hypothekenbelastendes Zubehör vor der Beschlagnahme des Grundstücks nur im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaft enthaften darf, da er verpflichtet ist, den Wert der dem Hypothekengläubiger eingeräumten Sicherheit nicht zu schmälern. Das Gesetz selbst sagt nichts darüber, was als Veräußerung innerhalb des Rahmens ordnungsmäßiger Wirtschaft anzusehen ist. Man wird darunter eine Loslösung vom Grund und Boden innerhalb der Grenzen, die sich aus den Regeln einer sachgemäßen und ordentlichen Wirtschaftsführung bei Aufrechterhaltung der bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks ergeben, zu verstehen haben. Da die Konkurseröffnung im Gegensatz zur Zwangsversteigerung nicht als Beschlagnahme des Grundstücks im technischen Sinne anzusehen ist, und nach § 6 K. O. dem Konkursverwalter allgemein die Befugnisse des Eigentümers übertragen werden, so sind die Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuchs auch für die Veräußerung des Zubehörs durch den Verwalter grundsätzlich heranzuziehen. Ihn treffen den Hypothekengläubigern gegenüber die gleichen Pflichten wie vorher den Eigentümer. An diesem Ergebnis ändert auch die auf Grund des Beschlusses der Gläubigerversammlung erfolgte Betriebseinstellung nichts. Diese bringt jede Bewirtschaftung des Grundstücks zum Erlöschen, und die nachfolgende Veräußerung des zum Betriebe gehörigen Zubehörs fällt außerhalb des Rahmens jeder Wirtschaft, da sie lediglich der Auflösung des Betriebes dient. Die für Veräußerungen in der K. O. selbst gegebenen Vorschriften führen ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Nach § 117 K. O. hat der Verwalter das gesamte dem Gemeinschuldner gehörige Vermögen zu verwerten, ist aber nach § 82 K. O. allen Beteiligten für die Erfüllung seiner ihm obliegenden Pflichten verantwortlich. Obwohl die Hypothekengläubiger nach § 4 K. O. ihre Befriedigung außerhalb des Kon-

kurses suchen müssen, sind sie als Beteiligte anzusehen. Der Verwalter hat zwar nicht sich von Amtswegen um ihre Rechte zu kümmern und ihre Verwirklichung zu betreiben, aber er muß ihm bekannte Rechte achten und deren Schmälerung verhüten. Er hat ihnen gegenüber dieselbe Verpflichtung wie der Eigentümer, nämlich die Substanz des haftenden Grundstücks nebst dem Zubehör zu erhalten. Die Vorschriften der K. O. haben für freihändige Veräußerung die Rechte des Konkursverwalters in Ansehung der vom Eigentümer übernommenen Pflichten nicht erweitert. Auch die Heranziehung der Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Pfändung von Zubehör ändert an diesem Ergebnis nichts. Die freihändige Veräußerung des Zubehörs durch den Verwalter soll infolge der rechtlichen Natur des Konkurses als Generalvollstreckung einer dem Zweck und Sinn des Gesetzes entgegenlaufenden Trennung von dem Grundstücke und darum unzulässigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gem. § 865 Abs. 2 Z. P. O. gleichstehen und somit verboten sein. Dieser Ansicht ist insoweit nicht beizutreten, als daraus ein völliges Veräußerungsverbot für den Verwalter hergeleitet wird, sondern nur mit der Maßgabe, daß die Einhaltung der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft die Veräußerung rechtfertigen läßt. Wenn diese Grenzen überschritten werden, ist das Verhalten des Konkursverwalters auch von dem Gesichtspunkte der angezogenen Bestimmung der Z. P. O. aus nicht korrekt.

Einem von dem Hypothekengläubiger vor der Veräußerung erhobenen Widerspruch ist jede Bedeutung abzusprechen, weil durch einen solchen einer an sich ordnungswidrigen und insoweit auch einer unzulässigen Pfändung von Zubehör gleichgestellten Veräußerung und Trennung von dem Grundstücke durch den Konkursverwalter die vom Standpunkte des Verfassers ausgesprochene Wirkung und Mißbilligung weder genommen noch beigelegt werden kann.

Die Veräußerung durch den Verwalter hat die gleiche dingliche Wirkung wie die durch den Eigentümer. Eine Beschlagnahme im Sinne des § 1121 B. G. B. ist durch die Konkurseröffnung nicht erfolgt, obwohl im strafrechtlichen Sinne und vom Standpunkt der Beschlagstheorie durch die Eröffnung des Verfahrens das Vermögen des Gemeinschuldners als mit Beschlag belegt angesehen wird. An dem veräußerten und entfernten Zubehör hat demzufolge der Hypothekengläubiger keine Rechte mehr. Auch die als Entgeld erlangte Kaufpreisforderung tritt nicht an die Stelle des veräußerten Zubehörs, sodaß an ihr etwa das an dem Zubehör selbst untergegangene dingliche Recht weiter fortbesteht bezw. wieder auflebt. Ein allgemein gültiger Grundsatz dinglicher Surrogation ist unserem bürgerlichen Recht fremd, wo er besteht, handelt es sich um jeweilige Einzelvorschriften. Auch aus § 127 Abs. 1 K. O. ist ein Eintritt des Erlöses in die Rechtsstellung des Zubehörs nicht zu folgern. Die einzelnen

dazu gehörigen Stücke sind zwar an und für sich als bewegliche Sachen anzusehen, aber das an ihnen bestehende Recht des Hypothekengläubigers ist kein Pfandrecht oder sonstiges Recht der in dem Paragraphen genannten Art, und die Verwertung erfolgt nicht durch ein Vollstreckungsorgan, als welches der Verwalter nicht anzusehen ist, in dem dafür vorgeschriebenen Wege, sondern durch freihändige Veräußerung. Sieht man hingegen die Veräußerung als Pfändung im Sinne des § 865 Abs. 2 Z. P. O. und zwar als erlaubte an, so würde daraus folgen, daß nach § 805 Abs. 1 Z. P. O. der Hypothekengläubiger an Stelle des enthafteten Zubehörs ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös geltend machen kann. Wenn auch die Veräußerung außerhalb des Rahmens ordnungsmäßiger Wirtschaft als unzulässige Zwangsvollstreckungsmaßnahme angesehen worden ist, so ist sie doch nicht als Pfändung im technischen Sinne zu betrachten. Hierunter kann nur der Vollstreckungsvorgang verstanden werden, der die Pfandverstrickung bewirkt. Außerdem bezieht sich § 805 Z. P. O. nur auf die Wirkung gegenüber einem bestehendem Pfand- oder Vorzugsrecht, und darunter fällt das Hypothekenrecht nach allseitiger Auffassung niemals. Das Recht des Gläubigers an dem ihm haftendem Zubehör wird erst mit der formellen Beschlagnahme, die durch die Konkurseröffnung nicht bewirkt wird, wirksam. Auch aus der Stellung des Verwalters im Verfahren läßt sich der dingliche Eintritt des Erlöses nicht herleiten. Der Konkursverwalter ist nicht als eingeschränktes Organ der Masse zu betrachten, sondern seine Tätigkeit stellt sich als freie Verwaltung dar in demselben Rahmen, wie sie vorher dem Eigentümer zustand. Es bleibt also bei dem Grundsatz, daß eine Verfügung des Verwalters über das Zubehör in dinglicher Beziehung einer solchen des Eigentümers vor der Konkurseröffnung völlig gleichzustellen ist. Nach § 1121 Abs. 1 B. G. B. tritt die Kaufpreisforderung nicht in die Hypothekenhaftung ein. Es bleibt dem durch die Veräußerung des Zubehörs geschädigten Hypothekengläubiger nur ein schuldrechtlicher Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Masse, der der Erlös zugute gekommen ist, und aus unerlaubter Handlung gegen den Verwalter wegen schuldhafter Verletzung eines Realrechts.